

**NEUFESTSETZUNG 1997
BEBAUUNGSPLAN OLCHING GEWERBEGEBIET WEST-
GEISELBULLACH / NEU-ESTING**

Die Gemeinde Olching erläßt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches 1999 - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Verordnung vom 27. Januar 1990 (BGBl. S. 127) diesen Bebauungsplan "Olching, Gewerbegebiet West - Geiselbullach/Neu-Esting" als **Satzung**.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Sondergebiet (SO) Einzelhandelsprojekte
 - Im Sondergebiet ist eine maximale Verkaufsfläche von 10.000qm zulässig.
 - Davon sind 8000qm als SB-Warenhaus-/Verbrauchermarkt zu nutzen. Hiervon ist - begleitend zur SB-Warenhaus-/Verbrauchermarktnutzung - Einzelhandelsnutzung auch durch Ladengeschäfte und bewegliche Verkaufsstände, mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 400qm zulässig.
 - Die 8000qm übersteigende Verkaufsfläche muß sich aus 1000 qm Baumarktsortimenten und 1000 qm Gartenmarktortimenten zusammensetzen. Die Sortimente sind auf die in der "Liste zur Unterscheidung zentralrelevanter und nicht zentralrelevanter Sortimente (Stand Oktober 1995)" (Anlage zum Schreiben des SMU vom 25.10.1995, Az. 5635-4/42-51605) als nicht zentralrelevant bezeichneten Bau- bzw. Gartenmarktartikel beschränkt.
 - Dies sind im einzelnen:
 - Baumarktartikel: Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtung und -ausstattung, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, sowie Holzbauelemente wie z.B. Fenster und Türen.
 - Gartenmarktortimente: Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.
 - Zusätzlich zu den in Ziffern 1.1-1.3 festgesetzten Flächen sind Flächen von max.1.150m² zulässig, die für Gastronomie und Dienstleistungen zu nutzen sind. Darüber hinaus sind 150m² Dienstleistungsräume zulässig, die ausschließlich für Kinderbetreuungsrichtungen zu nutzen sind. Der Betrieb dieser Gastronomie- und Dienstleistungsräume, sowie der Flächen für die Kinderbetreuungsrichtungen ist nur in zeitlichem Zusammenhang mit einer der in Form der Hauptnutzungen "SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt", bzw. "Rau- oder Gartenmarkt" betriebenen Flächen zulässig.
 - Einzelstehende Nebengebäude sind nicht zulässig.
 - Im Freigelände des Gartencenters sind bis maximal 1/3 der Fläche pergolaartige Überdachungen in Holzkonstruktion zulässig.
 - In Achse des Haupteingangs ist über die gesamte Tiefe des Parkplatzes eine pergolaartige Gehsteigüberdachung in Holzkonstruktion mit 3,00m Breite und 3,00m lichter Höhe zulässig.
- 2. Gewerbegebiet (GE)**
- Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig (Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebsleiter).
 - Als Einfriedung sind nur grobe Maschendrahtzäune mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts und einer maximalen Höhe von 1,50m, gemessen an der Oberkante des natürlichen Geländes, mit Hinterpflanzung zulässig.
- 3. Im Gewerbegebiet und Sondergebiet**
- sind nur emissionsarme Betriebe zulässig. Die Planungsrichtpegel werden für die Tageszeit mit 60dB (A) und für die Nachtzeit mit 45dB (A) festgesetzt.
- 4. Mischgebiet**
- Im Mischgebiet an der B471 dürfen Aufenthaltsräume, die dem ständigen Wohnen dienen, an der dem Lärm zugewandten Seite nicht über dem 3. Vollgesch. liegen. Objektschutz nach Erfordernis ist nachzuweisen. Mit einem 5,00m hohen Schutzwall kann die Baugrenze bis zu 36,00 m an die B471 heranrücken, wobei der Abstand von der Fahrbahnmitte gerechnet wird. Mindestlänge des Walles: 135,00m.
- 5. Isolierter Einzelhandel**
- Auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß Betriebe des isolierten Einzelhandels auf den als Gewerbegebiet und Mischgebiet bezeichneten Flächen mit Ausnahme des Flurstückes 117/2 Gemarkung Geiselbullach unzulässig sind. Einzelhandelsbetriebe sind damit nur als Verkaufsstellen von in diesen Gebieten hergestellten Produkten zulässig, insbesondere als Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbebetrieben.
 - Auf Fl.Nr. 117/2, Gemarkung Geiselbullach, ist isolierter Einzelhandel mit max. 1.100 qm Verkaufsfäche zulässig, sofern und soweit dort ausschließlich solche Warenortimente angeboten werden, die auch in dem Einzelhandelsgeschäft im Sondergebiet dieses Bebauungsplanes vertrieben werden (konkurrierendes Warenortiment).
- 6. Im gesamten Geltungsbereich**
- sind Nebenanlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Fliegende Bauten gemäß Art. 92 BayBO sind unzulässig.
- 7. Maß der baulichen Nutzung und Festsetzung der äußeren Gestaltung** (gemäß BauGB und BauNVO)

7.1. zum Beispiel:

GE	II
0,8	1,2
TH 11	
p = 8m	
v = 16m	g

Art der Nutzung: Gewerbegebiet	Höchstzulässige Geschöszahl
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschöflächenzahl (GFZ)
TH ₁₁ = Traufhöhe 11,0m	Bauweise: g=geschlossen o=offen
TH _p = Traufhöhe für Produktionsgebäude	
TH _v = Traufhöhe für Verwaltungsgebäude	

7.2. Fassadengestaltung

Gleichartige Fassaden sind bei Längen über 30m in Struktur und Fläche zu gliedern. Grelle Fassaden sind unzulässig. Bewuchs der Fassaden und Begrünung der Dachflächen sind möglich.

8. Dachform im Sondergebiet und Gewerbegebiet

Fachdach, je nach den betrieblichen Erfordernissen Sheddach oder Satteldach bis 10 Grad.

9. Werbeanlagen

- An Gebäuden sind Werbeanlagen bis maximal 1,00m Höhe und bis 0,80m unter Traufhöhe zulässig. Ausnahmen sind möglich.
- Bei Leuchtschriften sind Lichtunterbrechungen unzulässig.
- Werbeanlagen, die zur B471 hin wirken sind unzulässig.

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

11. Baugrenze

12. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

13. Öffentlicher Geh- und Radweg

14. Straßenbegrenzungslinie

15. Straßeneck

16. Jede Art von Lagerung, Bewattung und Bepflanzung über 1,00m Höhe über Oberkante Straßenmitte ist unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Astansatz über 3,00m Höhe.

17. Umformerstation

18. Maßzahl in Metern

19. Aufschüttung max. 5,00m hoch über Straßenkante als Lärmschutzwall. Mindesthöhe entsprechend Lärmschutzgutachten.

20. Von der Bewattung freizuhaltende Grundstücke. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

21. entfällt

22. Abzubrechende Gebäude

23. Flächen für Stellplätze

24. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früheren festgesetzten Bauungs- und Baulinienpläne.

25. Bestehende Grundstücksgrenze

26. entfällt

27. Flurstücksnummer

28. Vorhandene Gebäude

29. Gemarkungsgrenze

30. Bestehende Elektrizitätsfreileitungen 25 KV der IAW

31. Elektrokabel unterirdisch

32. entfällt

33. Hinweise

34. Bestehende Grundstücksgrenze

35. entfällt

36. Flurstücksnummer

37. Vorhandene Gebäude

38. Gemarkungsgrenze

39. Bestehende Elektrizitätsfreileitungen 25 KV der IAW

40. Elektrokabel unterirdisch

41. entfällt

10. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs.3 Ziffer 1 b LuftVG. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziffer 1b genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziffer 1b LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i. S. von § 15 Abs.1 Satz 1 LuftVG i. V. m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des §12 Abs. 3 Ziffer 1b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterliegen über den Bauschutzbereich beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

11. Bei Baumpflanzungen ist auf die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zu achten

C) Grünordnerische Festsetzungen

1. Private Grünflächen als Gehölzflächen zu bepflanzen nach den Festsetzungen C/2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6

2.1. Pflanzgebot für Bäume I. Ordnung nach 2.4

2.2. Alleebäume mit maximal 10m Abstand

2.3. Mutterbodenabdeckung im Bereich der Baumgrube mind. 1,00m auf einer Fläche 1,20m x 1,20m

2.4. Bäume I. Ordnung

Pflanzstärke: 18-20cm Stammumfang	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Esche
Fraxinus excelsior	Silberweide
Salix alba	

Je 600qm Umgebungsfäche ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen.

2.5. Bäume II. Ordnung

Pflanzgröße: 250-300cm	Schwarzerle
Alnus glutinosa	Grauerle
Alnus incana	Birke
Betula verrucosa	Hainbuche
Corpus betulus	Sorbus aucuparia
Sorbus aucuparia	Eberesche

Je 400qm Umgebungsfäche ist ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

2.6. Feldgehölze für die privaten Grünbereiche entlang der Wege und der Erschließungsstraßen

Pflanzstärke: 2x verpflanzter Busch

Höhe: 100-125cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas.	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartrieel
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide

und andere Standortgerechte Gehölze, wie Liguster, Heckenkirsche, Hundrose, Schlehorn und Traubenholunder.

Die Pflanzung hat in Rastern von maximal 1,50m x 1,50m in Gruppen von mindestens 10 Stück je Art zu erfolgen.

2.7. Entlang der bestehenden bzw. durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen wird, soweit diese Grenzen nicht überbaut werden dürfen, auf jeder Seite ein 2,5m breiter Grünstreifen festgesetzt.

Grünstreifen dürfen für Zufahrten oder Andienungen unterbrochen werden.

3. Die zur Verwendung kommenden Pflanzen müssen den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen "für Güteklasse A" entsprechen. Beschädigte, ausgefallene oder nicht angewachsene Pflanzen müssen in der nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe ersetzt werden.



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Olching am 20.3.97 gefaßt und am 30.7.97 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs.1 BauGB).
(Siegel)
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan -Vorentwurf in der Fassung vom 26.6.97 hat in der Zeit vom 7.8.97 bis 8.9.97 stattgefunden (§3 Abs.1 BauGB).
(Siegel)
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan -Vorentwurf in der Fassung vom 26.6.97 hat in der Zeit vom 7.8.97 bis 8.9.97 stattgefunden (§4 BauGB).
(Siegel)
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan- Entwurf in der Fassung vom 30.09.97 hat in der Zeit vom 13.11.97 bis 15.12.97 stattgefunden (§5 Abs.2 BauGB).
(Siegel)
- Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 29.06.1999 hat in der Zeit vom 26.10.1999 bis 29.11.1999 stattgefunden (§ 3 Abs.3 BauGB).
(Siegel)
- Die Gemeinde Olching hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 21.12.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.12.1999 als Satzung beschlossen.
(Siegel)
- Der Beschluß der Gemeinde Olching über den Bebauungsplan ist am 27.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Olching während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über die Begründung auf Verlangen Auskunft erteilend.
Olching, den 27.01.2000
Siegfried Wabel
Erster Bürgermeister

GEMEINDE OLCHING
Gemeinde Olching Postfach 1260 82134 Olching

**NEUFESTSETZUNG 1997
BEBAUUNGSPLAN OLCHING GEWERBEGEBIET WEST-
GEISELBULLACH / NEU-ESTING**

Kartengrundlage: Amtl. Katasterblatt M=1:1000
NW 4-8.2, NW 4-8.3, NW 5-8.22

Kartennachträge: Durch den Planverfasser.

Maßnahme: Planzeichnungen zur Maßnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

PLANVERFASSEN: GEMEINDE OLCHING

ATP GmbH München
Neherstraße 1
D-81675 München

München, den 18.01.2000 Olching, den 25.01.2000

ARCHITECT
Siegfried Wabel
Erster Bürgermeister

PLANFASSUNG: 26.6.1997 / 30.9.97 / 29.01.1998 / 14.04.1998 / 29.06.1999 / 21.12.1999
Achermer - Tritthart - Partner Architekten und Ingenieure
Neherstraße 1 Tel. (089) 45562 - 0
D - 81675 München Fax (089) 45562 - 200
ACHAMMER TRITTHART UND PARTNER, D-81675 MÜNCHEN, NEHERSTRASSE 1, TEL. 089/45562-0, FAX 089/45562-200